حكم عقد المشاركة في الوقت
« Time Share »
بحث فقهي مقارن

دكتورة/ فتحية إسماعيل محمد مشعل(❁)

المقدمة:

الحمد لله وسلام على عباده الذين اصطفى ، وبعد :

فإن نظام المشاركة في الوقت (التايم شير - Time Share) يمثل شكلا من أشكال تحقيق حلم قضاء عطلة متميزة وبتكلفة مقبولة لقطاع كبير من المواطنين، وقد نشأ هذا النظام للتعاقد في سويسرا ثم فرنسا ثم الولايات المتحدة الأمريكية وكان ذلك في الستينات من القرن الماضي وبدأ العمل به في مصر عام ١٩٨٦م ، ومنذ ذلك الوقت انتشر نظام المشاركة في الوقت بصورة كبيرة في السنوات الأخيرة وتضاعف الاهتمام به لكونه أضحى ظاهرة عالمية ومحلية فهويعتبر منتجا سياحيا وأسلوبا من أساليب التنمية السياحية ذا أثر بالغ على متغيرات اقتصادية كلية وجزئية، مثل الادخار والاستثمار والاستهلاك ، الأمر الذي يستلزم بيان الحكم الشرعي لهذا العقد لإمكان الافادة من جوانبه الإيجابية والبعد عن تطبيق الأنماط غير الصحيحة شرعاً منه(١).

وقد نهجت في هذا البحث نهجا يقوم على أمرين :

الأول: استقراء الكتابات الحديثة المعنية بهذا الموضوع لوضع تصور له والوقوف على أبرز ملامحه إذ الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

(❁) مدرس الفقه المقارن بجامعة الأزهر كلية البنات بالعاشر من رمضان

(١) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت (Time Share) د/ حسن عبد الباسط جيعي، ص٤، ط: النسر الذهبي للطباعة، الآثار الاقتصادية للمشاركة في الوقت أ.د نجاح عبد العليم أبو الفتوح، ص١، ندوة المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م .

الثاني: استنباط حكمه الشرعي عن طريق عرض بعض المسائل الفقهية التي يمكن من خلالها تخريج صورة مشابهة لهذا العقد المستحدث من بين عقود المعاملات الإسلامية.

وقد قسمت هذا البحث إلى مقدمة ومبحثين وخاتمة.

أما المقدمة فتشتمل على أهمية البحث ومنهجه وخطته.

وأما المبحث الأول: فهو بعنوان التعريف والمصطلحات وأهم الخصائص والحديث فيه يتضمن ما يلي:

المطلب الأول: المراد بالمشاركة في الوقت (Time Share).

المطلب الثاني: المصطلحات المستخدمة للتعبير عنه.

المطلب الثالث: أهم خصائص المشاركة في الوقت.

وأما المبحث الثاني: فهو بعنوان من الأحكام الشرعية ذات الصلة بالمشاركة في الوقت وتخريج الحكم الشرعي للمشاركة في الوقت.

المطلب الأول: المنفعة في عقد الإجارة وصلتها بالمشاركة في الوقت.

المطلب الثاني: حكم إجارة المشاع وصلتها بالمشاركة في الوقت.

المطلب الثالث: المهايأة الزمنية وصلتها بالمشاركة في الوقت.

المطلب الرابع: حكم الإجارة طويلة المدة والمدد الزمنية لعقد المشاركة في الوقت.

المطلب الخامس: حكم تأجير العين المؤجرة وكيفية إدارة وتسويق المشاركة في الوقت.

المطلب السادس: الحكم الشرعي للمشاركة في الوقت.

وبالله التوفيق

المبحث الأول

التعريف والمصطلحات وأهم الخصائص

المطلب الأول

المراد بالمشاركة في الوقت (Time Share)

المعنى العام للمشاركة في الوقت: هذا المصطلح التعاملي مركب يتكون من كلمتين لكل منهما معنى يتميز به.

فالمشاركة من الشركة وهي في اللغة(١): الاختلاط أو مخالطة الشريكين أي خلط أحد المالين بالآخر بحيث لا يمتازان عن بعضهما.

وشرعاً: اجتماع في استحقاق أو تصرف(٢).

وقد ذكر ابن تيمية رحمه الله أن الكسب الذي هو معاملة الناس نوعان: معاوضة ومشاركة، فالمبايعة والمؤاجرة ونحو ذلك هي المعاوضة. وأما المشاركة فمثل مشاركة العنان وغيرها من المشاركات(٣).

والوقت في اللغة(٤): مقدار من الزمان مفروض لأمر ما، وكل شيء قدرت له حينا فقد (وقته) وقد وقت الله الصلاة (توقيتاً) من باب وعد حدد لها وقتاً.

هذا عن التعرف اللغوي، أما التعريف الاصطلاحي، فقد عرفه الباحث: زيد ابن عبد العزيز الشثري بأنه: عقد يتم به شراء ملكية عين أو منفعة لمدة محددة أو مشاعة في وحدة معينة وبعقار محدد وقابلاً لمبادلته بعقار آخر أحياناً(٥).

وعرفه الأستاذ الدكتور عبد الفتاح إدريس بأنه: عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة، في عين مفرزة أو مشاعة في عقار محدد يقبل المبادلة بعقار آخر، وقد أطلق على هذا العقد صك الانتفاع(٦).

---

(١) لسان العرب لابن منظور ٤/ ٢٤٨.

(٢) المغني لابن قدامة ٥/ ١٠٩.

(٣) كتب ورسائل وفتاوى ابن تيمية في الفقه ٢٠/ ٣٥٣.

(٤) المصباح المنير ٢/ ٦٦٧، ١/ ٢٥٦، المعتبر في الحكمة لابن مليكا البغدادي ٢/ ٧٧، ط ٢٠٠٧م.

(٥) رسالة ماجستير في التايم شير، موقع الأسواق العربية. http://www.alaswaq.net

(٦) المشاركة في الوقت (Time Share) في ميزان الإسلام، ص١، ندوة المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م.

وعرفه الدكتور سمير كامل بأنه: النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية أو حق انتفاع أو استعمال بها مع اشتراك آخرين له في باقي الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء أجازته(١)

وقد ذكر الأستاذ الدكتور محمد عبد الحليم عمر: تعريفاً للمشاركة في الوقت بأنه: اشتراك عدد من الناس في الاستفادة من حصص شائعة يملكونها في أصول أو منافع لأعيان لمدة محددة خلال السنة(٢).

ويلاحظ على هذه التعريفات ما يلي

١ـ أنها أفادت أن هذا النوع من التعاقد هو ما يسمى بالعقد المختلط وهو الذي يشتمل على أكثر من عقد كما هو الحال بالنسبة للعقد بين صاحب الفندق والنازل فيه، فهو مزيج من عقد إيجار بالنسبة للسكن، وبيع بالنسبة للمأكل وعمل بالنسبة للخدمة، ووديعة بالنسبة للأمتعة، والعقد المختلط يجب فيه تغليب أحد هذه العقود باعتباره العنصر الأساسي(٣) والواضح في هذه التعريفات استناد عقد المشاركة في الوقت أو ما يسمى «بالتايم شير» إلى قاعدة الإجارة في الفقه الإسلامي حيث يقوم البائع ممثلا بالشركات المرخص لها بهذا العمل ببيع حق الانتفاع من وحدة عقارية معلومة لمدة معلومة من سنوات محددة أو قابلة للتحديد إلى المستفيد.

وقد ذكر الدكتور رفيق المصري ما يؤيد اشتمال هذا التعامل على أكثر من عقد عندما أجاب عن استفهام عن حقيقة المشاركة في الوقت وهو:

هل هي بيع أم إجارة أم شركة أم مهايأة؟

فأجاب قائلاً (هي بيع من حيث إن هناك منفعة تباع، وهي إجارة من حيث إن الإجارة هي بيع المنفعة وبعض الشركات طبقت على هذه العملية قواعد الإجارة.

---

(١) النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت – تايم شيرد.سمير كامل،ص ٥، دار النهضة

(٢) المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر. أ.د محمد عبد الحليم عمر، ص،٢ ندوة مركز صالح كامل.

(٣) نظرية العقد، د. عبد الرازق السنهوري، ص ١٢٥، ١٢٦، ط دار الفكر، بيروت.

وهي شركة في المال أو في المنفعة فهي شركة ملك إذا ملك الشركاء العين أو الرقبة، وشركة منفعة إذا ملكوا المنفعة فقط.

وهي مهايأة زمانية لأن الوحدة المشتركة الشائعة ينتفع بها كل منهم في زمن غير زمن الآخر(١)

٢ـ كما أفادت هذه التعريفات وقوع المشاركة في الوقت على شيء مفرز أو مشاع.

والمفرز هو: أن يقبض الشخص عين حقه بأن يأخذ كل منهما نصيب نفسه(٢). فالمفرز هو المتميز أو المعين.

أما المشاع: هو الجزء الغير معين فيصدق بجزء في ثوب مثلاً، والشائع اسم لجزء من عين من الثلث والربع ونحوهما معلوم(٣).

ويفهم من هذا: أن للمشاركة في الوقت صوراً عدة منها: وقوعها على حصة معينة من منفعة عقار معين كالأسبوع مثلاً فتكون العين الواحدة مشاعة بين عدد من الملاك، كل بحسب حصته من منفعتها، كما أن من صورها بيع حصة زمنية محددة إلا أن العين التي تستوفي منها المنفعة غير محددة(٤).

٣ـ كما أفادت هذه التعريفات أحقية صاحب العين أو المنفعة في أن يتصرف فيها تصرف الملاك، بالبيع أو الهبة أو الوصية ونحو ذلك إذا كان مالكاً لها، كما يحق له تأجيرها أو إهدائها أو بيع هذه الفترة الزمنية التي يمتلكها للغير وأيضاً يحق له استبدالها بفترة أخرى مساوية خلال العام أو ادخارها لسنة أخرى(٥)

---

(١) ندوة حوار الأربعاء، د. رفيق المصري، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، الأربعاء، ١٦/ ٦/ ٢٠٠٤م.
(٢) نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ٩/ ٤٢٦.
(٣) بدائع الصنائع ٤/ ١٨٠، الفواكه الدواني ٢/ ١٦٥.
(٤) المشاركة في الوقت (Time Share) في ميزان الإسلام للأستاذ الدكتور عبد الفتاح إدريس، ص ٨، ١٢
(٥) نفسه ص١٦، التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت (التايم شير) أ. محمد محمد الغزالي ص١٦، بحث منشور ضمن ندوة المشاركة الزمنية – مركز صالح كامل.

٤. نصت التعريفات السابقة على التناوب على الانتفاع بهذه الحصة المشاعة وهذا ما يعرف بالفقه الإسلامي بالمهايأة وهي قسمة المنافع(١)

٥. اقتصرت التعريفات الثلاثة الأولى على اختصاص عقد المشاركة في الوقت على الوحدات العقارية السياحية حيث يعتبر شكلاً جديداً من أشكال تحقيق حلم قضاء عطلة متميزة وبتكلفة مقبولة لقطاع كبير من المواطنين(٢) . بينما ذكر الدكتور عبد الحليم عمر تعريفاً عاماً يفهم منه شمول المشاركة في الوقت لمطلق الاستفادة من حصص شائعة في أصول أو منافع لأعيان لمدة محددة خلال السنة.

---

(١) المبدع ١٠/١٢٦.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت (Time Share) د/ حسن عبد الباسط جميعي، ص ٤ ، ط: النسر الذهبي للطباعة.

المطلب الثاني
أشهر المصطلحات المستخدمة للتعبير عن المشاركة في الوقت

لقد نشأ نظام المشاركة في الوقت في فرنسا وبشكل عملي في ٢٠ أبريل ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسيليا التي قدمت في سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره «لا تستأجر الغرفة ولكن اشتر الفندق، فهو أقل ثمناً» ومنذ ذلك الوقت تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام⁽¹⁾.

وانتشرت الفكرة عالمياً وعرفت باسم (Time Share) وكلمة (Share) بمعنى الحصة أو النصيب أو السهم، أو الاقتسام أو المقاسمة أو القسمة.

وهذا المصطلح الذي جاء إلينا بلغته الإنجليزية الأصلية (Time Share) تعددت مسمياته أثر ترجمته إلى اللغة العربية نظراً لفهم المترجم أو اعتماداً على الجوانب التي أراد أن يجليها في العبارة ومن هذه المصطلحات: المشاركة في الوقت - أو مشاركة في الزمن - أو مشاركة زمنية - أو اقتسام الوقت - أو الحصص الزمنية - ويمكن أن تستخدم عبارة المهايأة الزمنية - وهذا المسمى الأخير له اعتبار في الفقه الإسلامي ويعني به قسمة المنافع وقد أطلق على هذا العقد صك الانتفاع الذي يقوم على أساس الإجارة أو بيع المنفعة، حيث يقوم البائع وهو في هذه الحالة الشركة أو المسوقة، المرخص لها ببيع حق انتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة إلى المستفيد، كما أن مجموع المستأجرين الذين اشتروا منفعة العين يشتركون في ملكية الانتفاع بكامل منافع الوحدة العقارية، ويبقى دور البائع هو الإشراف وإدارة هذه الوحدة.

فالحاصل أن هذه المعاملة لها عدة مسميات وأقربها للمجال الفقهي هو صكوك الانتفاع في الوقت الذي تحصل المقاسمة فيه عن طريق المهايأة الزمنية. لأن المشترين يشتركون في ملكية الوحدة أو في الانتفاع بها، فهذا ينتفع بها زمناً،

---

(١) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، ص٤

وهذا ينتفع بها زمناً آخر فهم يتعاقبون ،و يتهايؤون زمنياً على الانتفاع بمكان واحد ومن هنا سميت مشاركة وعندما يطلق مصطلح المشاركة في الوقت فلا يراد به الوقت المجرد ، فهذا لا يجوز بيعه وإنما يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة أي المراد به المشاركة في الانتفاع بها زمنياً(١).

---

(١) المشاركة في الوقت في ميزان الإسلام أ.د/ عبد الفتاح إدريس، ص١، ندوة حوار الأربعاء بعنوان المشاركة في الوقت، د/ رفيق المصري.

المطلب الثالث

أهم خصائص المشاركة في الوقت

أولاً : أهم ما يميز هذا النظام الجديد من الناحية القانونية أنه يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل في الوحدة الزمنية التي يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام وعلى مدار عدد من السنوات(١).

ثانياً : يعتبر هذا النظام أسلوباً من أساليب التنمية السياحية حيث يمنح استغلال الوحدات السياحية على مدار العام مما يؤدي إلى طول الموسم السياحي وتحقيق نسب إشغال عالية حيث إن البيع يكون من خلال مواسم مقسمة على مدار العام(٢).

ثالثاً : تعتبر المشاركة في الوقت بيعاً لمنافع وحدات سكنية أقر الشارع بيعها والتعامل فيها ، وتواترت أدلة الشرع على مشروعية التعامل فيها ، إذا روعي في التصرفات الواردة على منافعها الشروط التي اعتبرها الفقهاء ، ولم يفض التعامل عليها إلى محظور شرعي(٣).

رابعاً : هذا النظام التعاملي يمنح المستفيد من نظام المشاركة في الوقت التمتع بنظام تبادل الأجازات العالمي ، فيتاح له أن يستبدل ما اشتراه وتملكه من وقت في أي من القرى المنضمة لنظام المشاركة في الوقت في نفس البلد أو في دول أخرى من العالم(٤).

خامساً : من السمات الأساسية للمبيع في المشاركة في الوقت تناوب الانتفاع لعدد من المشاركين في ضوء حصة زمنية محددة وقد يكون هذا الانتفاع دائماً متمثلاً في عقد بيع ناقل للملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو في مجموع

---

(١) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، ص٤.

(٢) نظام اقتسام الوقت، تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه، أ/ نيفر توفيق، ص١، ٢ بحث منشور ضمن أعمال ندوة المشاركة الزمنية ـ مركز صالح كامل.

(٣) المشاركة في الوقت أ.د/ عبد الفتاح إدريس، ص٢٢.

(٤) النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت ـ تايم شير ـ د/ سمير كامل، ص ٧، ٨، ط دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م.

العقارات الموجودة بالمشروع العقاري المخصص لقضاء العطلات كما يقع هذا الانتفاع مؤقتاً ويقصد بذلك أمران هما:

١- أن يرد هذا العقد على حق انتفاع شائع على وحدة معينة من وحدات المشروع أو على مجموع وحداته بحيث تبقى المنشأة البائعة صاحبة الحق في ملكية الرقبة.

٢- اقتصار حق المستفيد من هذا النظام على مجرد استعمال الوحدة العقارية المخصصة لهذا الاستعمال وحق الاستعمال في هذا الغرض هو حق عيني يخول لصاحبه سلطة استعمال الشيء دون سلطة استغلاله أو التصرف فيه. وقد ورد في نص المادة (٩٩٧) من القانون المدني المصري (فإن صاحب حق الاستعمال لا يجوز له أن يتنازل عن هذا الحق إلا إذا وجد شرط بذلك في العقد الذي يترتب الحق بموجبه أو بموجب اتفاق لاحق أو في حالة وجود مبرر قوي يبرر ذلك وهو أمر يترك تقديره لقاضي الموضوع عند المنازعة)(١).

سادساً: الأصل في عقد المشاركة في الوقت احتفاظ البائع بحقه في إدارة العقار، ووضع الشروط والضوابط المنظمة لذلك، وإن كان يمكن لجميع الملاك أن يقوموا بتنظيم المهايأة للانتفاع بالعين، بما يضمن حسن استغلالها وتلبية رغبات المتعاقدين، بحسبانهم ملاكاً لمنافع العين، وللمالك حق التصرف في ملكه، فإن لم يكن ذلك ميسوراً لهم، لصعوبة التنظيم فيما بينهم، ولأن كلاً منهم لا يملك إلا حصة معينة من المنفعة، وليس لديه الوقت لحضور اجتماعات جمعية الملاك(٢) فإنه يستعاض عن ذلك بما يسمى بشركات اقتسام الوقت وهي تلك الشركات التي يتم تكوينها بهدف تخصيص العقارات تخصيصاً جزئياً أو كلياً لاستخدامات السكنى بصفة رئيسية عن طريق تمكين الشركاء من الاستمتاع والإقامة في هذه الوحدات من خلال حصص زمنية دورية في مقابل حصص مساهمتهم. دون أن يكون سبيل ذلك نقل حقوق الملكية أو أي حق من الحقوق العينية الأخرى(٣).

---

(١) التعامل على الوحدات العقارية ص ٥٨-٦٣، الحقوق العينية ، د. نعمان جمعة ص٤٠٧، ط ١٩٨٥، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت أ.د/ سمير كامل. ص٣١.

(٢) المشاركة في الوقت أ.د/ عبد الفتاح إدريس ص ١٦.

(٣) التعامل على الوحدات العقارية ص١٤.

المبحث الثاني
من الأحكام الشرعية ذات الصلة بالمشاركة في الوقت، وتخريج الحكم الشرعي للمشاركة في الوقت

مدخل:

لما كان عقد المشاركة في الوقت مختلطاً بين عقود عدة (بيع وإجارة، وشركة في الملك) وكان المبيع فيها هو الانتفاع بوحدة سكنية مشاعة فترة زمنية محددة ناسب ذلك مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي التي اصطلح عليها الفقهاء بأنها: تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم(١) والذي يؤيد تأسيس هذا العقد على الإجارة الشرعية أنه يقتضي الانتفاع بالوحدة السكنية فترة زمنية مؤقتة وهذا ما يطلق عليه الملك الناقص الذي يعرف بأنه: ما كان سبب الملك فيه يقتضي سلطة قاصرة أو مؤقتة كالملكية التي تثبت للشخص عن طريق العارية والإجارة والوصية بالمنفعة(٢).

ومن خلال هذه الصلة اقتضى الأمر الحديث عن المنفعة في عقد الإجارة، ولأن العقد على المنفعة له صفة معينة وهو الشيوع اقتضى الحديث عن حكم إجارة حصة مشاعة ثم توضيح كيفية قسمة هذه المنفعة غير المحددة ببيان حكم المهايأة الزمنية، ولما كان من سبل إدارة وتسويق هذا النوع من التعامل وجود شركات اقتسام الوقت لزم الحديث عن حكم تأجير العين المؤجرة، وقد عرضت لهذه المسائل الفقهية ذات الصلة بالمشاركة في الوقت للوصول إلى الحكم الشرعي لها بعد الوقوف على الوصف الفقهي للالتزامات التي يقتضيها هذا العقد، وبيان ذلك كالتالي:

---

(١) شرح منح الجليل للشيخ عليش ٧/ ٤٣١
(٢) الفروق للقرافي ٢/ ٢٠٨

المطلب الأول

المنفعة في عقد الإجارة وصلتها بالمشاركة في الوقت

١: المراد بالمنفعة:

المعقود عليه فى الإجارة هو المنفعة عند الحنفية .

وعند المالكية والشافعية والحنابلة أن الإجارة إما أن تكون على منافع أعيان محسوسة وهى الواردة على العين كمن استأجر شخصا بعينه لخياطة ثوب، أو استأجر دابة بعينها ليركبها ، وإما أن تكون إجارة منافع موصوفة فى الذمة والمقابل لهذه المنفعة هو العوض والأجر(١) .

والمنفعة في اصطلاح الفقهاء : ما لا يمكن الإشارة إليه حساً دون إضافة يمكن استيفاؤه غير جزء مما أضيف إليه(٢) .

وهذا الاصطلاح للمنفعة يشير إلى أنها أمر معنوي وأن الاستفادة منها لا تفضي إلى استيفاء عينها فالعقد على المنفعة دون العين.

وقد ذكر الحطاب في كتابه مواهب الجليل أن السبب في اختصاص الإجارة ببيع المنافع هو : أن أصل كلمة إجارة مشتق من الأجر وهو الجزاء على العمل والمراد به الثواب على الأعمال وهي منافع لذا اختصت الإجارة ببيع المنافع بناءً على قاعدة العرف في تخصيص كل نوع تحت جنس باسم له ليحصل التعارف عند الخطاب(٣)

والمعقود عليه في عقد الإجارة هو المنفعة باتفاق جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والصحيح من مذهب الشافعية والحنابلة(٤)

وقد نقل الإمام الرافعي أن هناك قولاً في فقه الشافعية يرى أن المعقود عليه في الإجارة هو العين لا المنفعة وهو مذهب الزيدية (٥)

---

(١) انظر : بدائع الصنائع ٤/ ١٧٤، حاشية الدسوقى ٤/ ٣ ، حاشية قليوبى على شرح المحلى على المنهاج ٣/ ٦٨، كشاف القناع للبهوتى ٣/ ٥٤٧.

(٢) مواهب الجليل للحطاب ٥/ ٤٢٢.

(٣) مواهب الجليل ٥/ ٣٨٩.

(٤) انظر: بدائع الصنائع ٤/ ١٧٤ ، حاشية الدسوقي ٤/ ٣، حاشية قليوبي على شرح المحلى ٣/ ٦٨ ، كشاف القناع ٣/ ٥٤٧.

(٥) فتح العزيز شرح الوجيز للرافعي ١٢/ ١٨١، البحر الزاخر ٤/ ٢٨.

واستند الجمهور على مذهبهم أن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع بما يلي:

١- أن المعقود عليه في أي من العقود هو المستوفى بالعقد أو الذي يستحق به، والمستوفى بالعقد في الإجارة المنافع دون الأعيان.

٢- أن الأجر في مقابلة المنفعة، ولهذا تضمن المنفعة دون العين، وما كان العوض في مقابلته، فهو المعقود عليه، وإنما أضيف العقد إلى العين لأنها محل المنفعة ومنشؤها، كما يضاف عقد المساقاة إلى البستان والمعقود عليه الثمرة(١).

وحجة من قال إن المعقود عليه في عقد الإجارة هو العين دون المنفعة.

أن الإجارة موردها العين ليستوفي منها المنفعة لأن العين موجودة والمنافع معدومة والعقد إنما يكون على الموجود(٢).

ويناقش هذا الاستدلال بما يلي:

أن المنافع يعقد عليها رغم عدم وجودها لأنه لا يمكن تصور العقد عليها بعد وجودها، لأنها تتلاشى بمرور الزمن(٣) كما أنه لا معنى لاشتراط وجود المعقود عليه في العقد على المنافع لأن طبيعة عقد الإجارة قائمة على تحقيق المنفعة التي تستوفى في المستقبل، كما هو الحال في السلم من حيث هو عقد قائم على تسليم شيء في المستقبل(٤).

إضافة إلى أن المنفعة وإن كانت معدومة عند العقد حقيقة فقد جعلت كالموجودة حكما كجعل النطفة في الرحم كالحي لكونها معدة لذلك(٥).

والخلاف السابق عرضه لفظي: ذلك أن هذه المنفعة لابد لها من محل يتعلق به من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو الشخص فقد يعبر عنها بمحلها ومتعلقها، ولذلك فما يقال من أن محل الإجارة على الأشخاص العمل لا يتعارض مع ما ذكرنا

---

(١) المغني لابن قدامة ٨/ ٨.
(٢) مغني المحتاج ٢/ ٤٥٠.
(٣) تبيين الحقائق للزيلعي ٥/ ١٠٥.
(٤) بداية المجتهد ٢/ ٢٤٠، الانصاف للمرداوي ٦/ ٣.
(٥) المبسوط ١٥/ ١٠٨.

لأن العمل أيضا هو المنفعة والأثر الناتج عن الشخص ، ومن هنا فالمنفعة هى الهدف الأساسى والمقصود الأصلى من عقد الإجارة .

فالحاصل: أن الإجارة لا تقع إلا على المنفعة إلا أن المنفعة تختلف باختلاف محل المنفعة فيختلف استيفاؤها ، فاستيفاء منافع المنازل بالسكنى ، والأراضى بالزراعة، والحلى والأوانى بالاستعمال والصناع بالعمل من الخياطة ونحوها (١) .

وبهذا يترجح قول جمهور الفقهاء في أن المعقود عليه في الإجارة المنافع دون الأعيان لأن المنفعة هي الهدف الأساسي والمقصود الأصلي من عقد الإجارة.

٢ـ صلة المنفعة بالمشاركة في الوقت

إن عقد المشاركة في الوقت واقع على الانتفاع بالوحدة المشتركة، وصك الانتفاع الذي يمثل أحد شقي المعقود عليه في هذا العقد له خصوصية وهو أنه يقع غالباً على الاشتراك في ملكية الوحدة أو الانتفاع بها، فهذا ينتفع بها زمناً، وهذا ينتفع بها زمناً آخر فهم يتعاقبون على الانتفاع بهذه الحصة المشاعة.

وإذا أردنا تحليلاً فقهياً للمعقود عليه في عقد المشاركة نلحظ ما يلي:

١ـ تشابه المعقود عليه في كل من الإجارة والمشاركة في الوقت ومصدر هذا التشابه هو أن المنفعة هي مورد العقدين واختيار الإجارة دون غيرها لمعان مشتركة بينهما.

٢ـ أن كلا من العقدين يمثل شكلاً من أشكال الملك الناقص(٢) الذي يعتبر من خصائصه ملك منفعة العين.

واعتبار عقد المشاركة في الوقت شكلاً من أشكال الملكية الناقصة يبعده عن أهم خصائص الملك التام والتي تتمثل في:

---

(١) انظر: الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، الإجارة المنتهية بالتمليك د. على محى الدين القرة داغى ص ٤٦٦ بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامى الدورة الثانية عشر ١٤٢١هـ ـ ٢٠٠٠م، عقود الإيجار الفاسدة ، الإجارات الفاسدة فى الفقه الإسلامى والتشريعات الوصفية / د. محمد على عبد الرحمن وفا، ص ١٦، ط دار الفكر العربى، ١٩٩٥م.

(٢) الملك الناقص: هو ما كان سبب الملك فيه يقتضي سلطة قاصرة أو مؤقتة كالملكية التي تثبت للشخص عن طريق العارية والإجارة والوصية بالمنفعة ، الفروق للقرافي ٢/ ٢٠٨.

أ - أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائماً ولا ينتهي إلا بانتقاله لغيره بتصرف شرعي ناقل للملك، أو بالميراث أو بهلاك العين.

ب - أن الملك التام يمنح صاحبه الصلاحيات التامة من حرية الاستعمال، والاستثمار والتصرف فيما يملك كما يشاء لأنه يملك ذات العين والمنفعة معا(١).

فإن قيل إن من صور المشاركة في الوقت تملك العين مشاركة.

فالجواب عن هذا أن الملكية التي تمثلها إحدى صور هذا العقد لها خصوصية وهي اتصافها بالملكية المشاعة والتي تتمايز عن الملكية المفرزة بما يلي:

أن الملكية المفرزة حق محله شيء محدد يمارس عليه المالك سلطات الحق الثلاث (الاستعمال - والاستغلال - والتصرف).

أما الملكية الشائعة: فهي حق محله حصة لا يطابقها واقع محدد مجسد، أي حصة معنوية(٢).

وقد يقال إن الملكية الشائعة تزول بقسمة المال المشترك بين الشركاء وتصبح ملكية كل واحد في حصته ملكية متميزة.

فالجواب عن هذا:

أن زوال الشيوع بالقسمة لا يعني السلطة التامة على هذه الحصة(٣) فتصرف المالك في حصته الشائعة مقيد بعدم الضرر بالبائع أو بالشريك.

---

(١) الملك المشاع في الفقه الإسلامي، د/ حسين سمرة، ١ / ٥٢، ط مكتبة نزار مصطفى الباز ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م.

(٢) نفسه ١/ ٨٢ الحقوق العينية، د/ نعمان جمعة ص ٤٠٨، بدون طبعة.

(٣) مرشد الحيران في معرفة أحوال الإنسان، لمحمد قدري باشا ص٧٣، ط دار الفرجاني، القاهرة، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م.

المطلب الثاني

حكم إجارة المشاع وصلتها بالمشاركة في الوقت

١ـ حكم إجارة المشاع:

المشاع: هو غير المقسوم(١) وهو يحتوي على حصص شائعة(٢).

والحصص الشائعة هي السهم الساري إلى كل جزء من أجزاء المال(٣).

والمشاع قد يكون الشيوع فيه أصلياً وهو المبتدأ به العقد. وقد يكون الشيوع طارئاً هو الذي يطرأ على الملك كما لو أجرأحد داره ثم ظهر لنصفها مستحق تبقى الإجارة في نصفها الآخر الشائع(٤).

أما إجارة المشاع للشريك: فهي جائزة باتفاق جمهور الفقهاء أبي حنيفة في الرواية المشهورة عنه والمالكية والشافعية والحنابلة والزيدية والإمامية(٥)؛ ذلك لأن هذا نوع من المعاوضة كبيع الشريك حصته لشريكه، وشرط القدرة على تسليم الحصة المؤجرة متحقق ؛ ذلك أن منفعة كل الدار تحدث علي ملك المستأجر(٦) لكن بسببين مختلفين، بعضها بسبب الملك، وبعضها بسبب الإجارة.

وأما حكم إجارة المشاع من غير الشريك : فيرى جمهور الفقهاء (أبو يوسف ومحمد من الحنفية، والشافعية والمالكية وفي قول لأحمد والظاهرية والزيدية والإمامية) جواز تأجير النصيب المشاع لغير الشريك سواء أكان الشيوع طارئاً أم كان أصلياً(٧).

بينما خالف ذلك أبو حنيفة وزفر، والحنابلة فعندهم عدم جواز إجارة النصيب المشاع لغير الشريك(٨).

---

(١) مختار الصحاح ١/ ١٤٨.   (٢) نتائج الأفكار ٩/ ٩٨.   (٣) البحر الرائق ٥/ ١٨٠.

(٤) شرح مجلة الأحكام العدلية، لسليم بن رستم باز ص٢٢٢.

(٥) انظر: حاشية ابن عابدين ٦/ ٩٦، مواهب الجليل ٥/ ٤٤، مغني المحتاج ٢/ ١٣، الانصاف ٦/ ٣٣، المحلى ٨/ ٢٠٠، البحر الزخار ٤/ ٣٥، الروضة البهية ٤/ ٣٣١.

(٦) انظر المصادر السابقة، بدائع الصنائع ٤/ ١٨٨.

(٧) انظر شرح العناية على الهداية ٩/ ٩٨، شرح الخرشي على متن خليل ٧/ ٤٣، المهذب: ١/ ٣٩٥، المبدع في شرح المقنع ٥/ ٧٩، المحلى ٨/ ٢٠٠ ، البحر الزخار ٤/ ٣٥، الروضة البهية ٤/ ٣٣١.

(٨) البحر الرائق ٨/ ٢٣، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل ٢/ ٣٠٤.

وأجازه الحنابلة في حالة تأجير الشريكين للمشاع معاً .

الأدلة التي استند عليها جمهور الفقهاء لجواز تأجير النصيب المشاع لغير الشريك هي :

أولاً : أن النصيب المشاع معلوم يجوز بيعه فجازت إجارته كالمفرز(١) .

وناقش القائلون بعدم جواز إجارة المشاع لغير الشريك بما يلي :

أن هذا القياس الذي تقولون به وهو قياس جواز إجارة المشاع على جواز بيعه باطل، ووجه بطلانه : أن المقصود من الإجارة الانتفاع ، والانتفاع بالمشاع لا يمكن إذ لا يتصور تسليمه، بخلاف البيع فالمقصود منه الملك، وهو أمر حكمي، فأمكن في البيع بلا تسليم، فجاز بيع المشاع، والانتفاع أمر حسي، فلا يمكن في الاجارة إلا بالتسليم، فبطل تأجير المشاع(٢) .

ثانياً : أن المشاع منفعة ، وتسليمه ممكن بالتخلية أو بالتهايؤ فصار كما إذا استأجر من شريكه(٣) .

ويناقش هذا الاستدلال : وهو القول بأن الانتفاع بالنصيب الشائع ممكن بالتخلية إذ هي تعتبر تسليماً باطل، لأن التخلية تعتبر تسليماً في محل يتمكن من الانتفاع به أو قبضه، والنصيب الشائع لا يتمكن من الانتفاع به مفرداً ولا من قبضه، فكيف تجعل التخلية فيه تسليماً ؟(٤) .

وأما القياس على جواز إجارة المشاع من الشريك فيناقش بأنه لا شيوع في حق الشريك فالكل في يده(٥) .

ثالثاً : إذا جاز إعارة المشاع وهو عقد تبرع فالأولى أن تجوز إجارته فإن تأثير المشاع في منع التبرع أقوى من تأثيره في منع المعاوضة . ألا ترى أن هبة المشاع لا تجوز وبيع المشاع جائز(٦) .

---

(١) بدائع الصنائع ٤/ ١٨٧، حلية العلماء للقفال ٥/ ٣٨٧، المهذب للشيرازي ١/ ٣٩٥، المحرر في الفقه على مذهب أحمد لمجد الدين أبي البركات ١/ ٣٧٥.

(٢) بدائع الصنائع ٤/ ١٨٧.

(٣) البحر الرائق ٨/ ٢٣.

(٤) نفسه الجزء والصفحة.

(٥) حاشية ابن عابدين ٦/ ٤٩٠.

(٦) البحر الرائق ٨/ ٢٤.

رابعاً : أن النبي ﷺ أمر بالمؤاجرة ولم يخص مشاعاً من غير مشاع : ﴿وما ينطق عن الهوى إن هو إلا وحي يوحى﴾(سورة النجم : آية ٣-٤).

وقال تعالى : ﴿وما كان ربك نسيا﴾(سورة مريم : آية ٦٤) وقد تم الدين ولله الحمد(١).

وأما أدلة أبي حنيفة وزفر والرواية للحنابلة على عدم جواز إجارة النصيب المشاع فهي :

أولاً : أن منفعة المشاع غير مقدورة الاستيفاء ، لأن استيفاءها بتسليم المشاع غير مقدور بنفسه ، لأنه اسم لسهم غير معين ، وغير المعين لا يتصور تسليمه بنفسه حقيقة ، وإنما يتصور تسليمه بتسليم الباقي وذلك غير مقدور عليه ، فلا يتصور تسليمه شرعا(٢).

ويناقش هذا الاستدلال وهو إنكار القدرة على التسليم : بأنه يمكن التسليم عن طريق التهايؤ وهو التناوب على الانتفاع .

ثانياً : أن النصيب المشاع لا يقدر على تسليمه إلا بتسليم نصيب شريكه ، ولا ولاية له على مال شريكه فلم تصح إجارته كالمغصوب(٣).

ويناقش هذا الاستدلال : بأن اعتبار عقد الإجارة المشروع شبيهاً بالمغصوب اعتبار غير صحيح فالعجز عن التسليم المدعى منتفي بإمكانية ذلك على حسب حاله كما سبق بيانه عن طريق تناوب الشركاء في الانتفاع بالنصيب المشاع .

ولعل السبب الذي يرجع إليه اختلاف الفقهاء في هذه المسألة هو القدرة على التسليم فمن رأى إمكانية قدرة مالك النصيب المشاع من تسليمه أجاز إجارة النصيب المشاع وهم جمهور الفقهاء ومن رأى العجز عن تسليم النصيب المشاع منع إجارته لهذا .

والراجح والله أعلم : رأي جمهور الفقهاء وهو جواز إجارة النصيب المشاع ذلك أن المشاع مقدور الانتفاع بالمهايأة .

---

(١) المحلى لابن حزم ٨/ ٢٠٠٠.

(١) بدائع الصنائع ٤/ ١٨٧.

(٣) كشاف القناع للبهوتي ٣/ ٥٦٤.

٢ــ صلة إجارة المشاع بالمشاركة في الوقت

نلحظ صلة إجارة المشاع بالمشاركة في الوقت في نص المادة ١٢ من قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ على أنه : «يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً في وحدة مؤثثة ومجهزة للاستخدام اليومي» .

ومعنى النص السابق أن حق المستفيد من عقد المشاركة بالوقت قد يكون حقاً إيجارياً يخضع لأحكام الإيجار طويل المدة ، كما قد يكون حقاً عينياً عقارياً كحق الملكية أو حق الانتفاع⁽¹⁾ أو حق الاستعمال⁽²⁾ .

والمقصود من الحق العيني العقاري المستفاد منه في نظام المشاركة في الوقت هو : عقد بيع ناقل لملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو في مجموع العقارات الموجودة بالمشروع العقاري المخصص لقضاء العطلات، بالإضافة إلى أن هذا الحق في الملكية الشائعة يقع أيضاً وبحسب الأصل على مرافق المشروع الخدمية المشتركة. ما لم يتضمن عقد بيع المشاركة في الوقت خلاف ذلك⁽³⁾ .

وإذا كان هذا العقد في تلك الحالة ناقلاً لملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو مجموع العقارات الموجودة يستفاد منه التنازل عن حق انتفاع شائع على وحدة معينة من وحدات المشروع أو على مجموع وحداته بحيث تبقى المنشأة البائعة صاحبة الحق في ملكية العين.

---

(١) حق الانتفاع: حق عيني يخول لصاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير فيؤدي قيامه إلى تجزئة حق الملكية إلى انتفاع وملكية رقبة، ويتميز حق الانتفاع بصفته العينية، وبالتالي فهو يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشيء الذي يرد عليه الحق، تمكنه من الإفادة من حقه دون وساطة أحد = التنظيم القانوني للملكية والحقوق المتفرعة عنها – دراسة مقارنة بالقانونين المصري والفرنسي وبفقه الشريعة الإسلامية، د. عادل جبري محمد حبيب، ٧١، ط.الأندلس للنشر والتوزيع – طنطا – ١٩٩١م.

(٢) حق الاستعمال هو حق استخدام الشيء استخداماً مادياً لصالحه الشخصي، وذلك طبقاً لما أعد له الشيء، الجامع للقوانين المصرية – نقابة المحامين بالغربية – الإصدار الأول، ص١٣٥.

(٣) انظر: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، ص٥٩، ٦٠ نقلاً عن الحقوق العينية، د. نعمان جمعة، ص٤٠٧.

ويمنح حق الانتفاع لصاحبه سلطتي استعمال واستغلال حصته في الوحدة العقارية والمرافق المشتركة التي يقع عليها الحق ويظل حق الانتفاع المقرر للمستفيد في المشاركة في الوقت قائماً حتى انقضاء المدة المحددة له في العقد أو وفاة المنتفع ما لم ينص العقد على انتقال الحق إلى الورثة أو أي شخص آخر يحدده المنتفع، كما يقتضي حق الانتفاع بهلاك الوحدات العقارية التي يقع عليها الحق.

وكما هو الشأن في تملك وانتفاع المستفيد على الشيوع فإن صاحب حق الاستعمال يتمتع بحق عيني شائع يشاركه فيه المستفيدون الآخرون الذين تقع حقوق الاستعمال الخاصة بهم على ذات الوحدة العقارية، أو على مجموع وحدات العقار بالإضافة إلى مرافق المشروع المشتركة(١).

فالحاصل أن المتعاقد عليه في المشاركة في الوقت على الشيوع وليس لوحدة مفرزة بذاتها ذلك أن النص الوارد لعقد المشاركة في الوقت يدل على أنها وحدة من الوحدات الواقعة بالمنتجع المحدد في العقد ، ولم يبين حدودها كاملة، أو رقمها في التجمع أو العمارة الواقعة فيها، وإنما هي وحدة من وحدات المنتجع، وإن كان يشترط أن تكون على الوصف المتفق عليه في العقد من حيث درجتها الفندقية ومن سعتها لعدد الأفراد المتفق عليه.

أما عن الانتفاع بالمرافق فهي بطبيعة الحال أيضا واقعة على الشيوع(٢).

---

(١) المرجع السابق: ص٦٠ وما بعدها.

(٢) التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت ﴿التايم شير﴾ أ.محمد الغزالي،ص ٣٥، ندورة المشاركة الزمنية - مركز صالح كامل.

المطلب الثالث
المهايأة وصلتها بالمشاركة في الوقت

(١) المهايأة

المهايأة في اللغة[١]: تهيأ القوم تهايؤاً من الهيئة جعلوا لكل واحد هيئة معلومة والمراد النوبة. والأمر المتهايؤ عليه الذي يحدث عله التناوب.

والمهايأة شرعاً: عرفها جمهور الفقهاء[٢] الحنفية والشافعية والحنابلة بأنها: قسمة المنافع.

والمراد بالقسمة: إفراز حق وتمييز أحد النصيبين عن الآخر[٣].

والمنافع جمع منفعة وهي ما لا يمكن الإشارة إليه حسا دون إضافة يمكن استيفاؤه غير جزء مما أضيف إليه[٤].

وعرف المالكية المهايأة بأنها: اختصاص كل شريك عن شريكه في شيء متحد كدار أو متعدد في زمن معلوم[٥].

ولعل تعريف المالكية أكثر تفصيلاً حيث اشتمل على نوعي المهايأة الزمانية والمكانية.

والمراد بالمهايأة الزمانية: أن ينتفع كل من الشريكين على التعاقب بجميع الشيء المشترك مدة معينة بنسبة حصته كأن يتهايأ اثنان في بيت على أن يسكنه هذا يوماً وهذا يوماً[٦].

والمهايأة المكانية: أن يخصص لكل من الشركاء من المال المشترك بنسبة حصته فينتفعون معاً في وقت واحد، كالدار يسكن كل من الشريكين فيها قسماً منها يعادل حصته.

---

[١] لسان العرب ٦/ ٤٧٣، مادة هيأ، المصباح المنير ص٦٤٥.
[٢] انظر: نتائج الافكار ٩/ ٤٥٥، مغني المحتاج ٤/ ٤٢٦، المبدع ١٠/ ١٢٦.
[٣] المغني ١٤/ ١٠٠.
[٤] مواهب الجليل للحطاب ٥/ ٤٢٢.
[٥] التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل ٥/ ٣٣٤.
[٦] بدائع الصنائع ٧/ ٣٢.

والمهايأة جائزة استحساناً للحاجة إليها، إذ قد يتعذر الاجتماع على الانتفاع فأشبه القسمة(١). ومن خلال الاصطلاح الوارد للمهايأة يمكن الإشارة إلى أهم ما تتميز به وهو:

١- أن المهايأة مفاعلة مشتقة من الهيئة وهي الحالة الظاهرة للمتهيء للشيء - والتهايؤ تفاعل منها وهو أن يتواضعوا على أمر فيتراضوا به وحقيقته أن كلا منهما يرضى بحالة واحدة ويختارها. أو أن الشريك الثاني ينتفع بالعين على الهيئة التي ينتفع بها الشريك الأول.

٢- تمايز المهايأة عن القسمة خاصة المهايأة الزمنية لأن فيها جمعا للمنافع على التعاقب أما القسمة فهي إفراز أحد الملكين من الآخر. والقسمة في الأعيان أقوى من مطلق التهايؤ لحصول التملك في القسمة من حيث الذات والمنفعة وفي التهايؤ من حيث المنفعة فحسب(٢).

٣- أن المهايأة الزمنية مبادلة حيث كانت استيفاء للمنفعة من مثلها في زمن آخر لذا اشترط الحنفية والمالكية التأقيت.

والقصد من اشتراط التأقيت في المهايأة الزمنية: أن الحاجة إلى ذكر الوقت ماسة لتصير المنافع معلومة، لأن المهايأة بالزمان قسمة مقدرة بالزمان فلا تصير معلومة إلا بذكر زمان معلوم، بخلاف المهايأة بالمكان، لأن لكل واحد منهما فيها ولاية السكنى والاستغلال مطلقاً، والمهايأة بالمكان قسمة منافع مقدرة مجموعة بالمكان، ومكان المنفعة معلومة بالعلم بمكانها فجازت المهايأة(٣).

وفصل المالكية تعين المدة بعد اشتراط انتفاء الغرر بأنه تجوز المهايأة فيما ينقل ويحول (المنقولات) في المدة اليسيرة، ولا تجوز في المدة الكثيرة ولذ لم يجز طول الزمن في الحيوان ونحوه كالثوب لأن الحيوان يسرع له التغيير، وأما فيما لا ينقل كالعقارات - فيجوز في المدة البعيدة والأجل البعيد(٤).

---

(١) نتائج الأفكار ٩/ ٤٥٦.
(٢) نفسه الجزء والصفحة.
(٣) بدائع الصنائع ٧/ ٣٢، بلغة السالك ٣/ ٤٦٩.
(٤) الشرح الصغير ٣/ ٢٦٨.

٤ـ المهايأة كالإجارة فى اتفاقهما فى المعقود عليه ـ المنفعة ـ واشتراط التعيين (الوقت) فى المهايأة الزمنية(١).

٥ـ المهايأة عقد جائز عند جمهور الفقهاء(٢)(الحنفية والشافعية والحنابلة، وخالفهم المالكية(٣) فيرون أن المهايأة عقد لازم وهذا قول عند الحنابلة.

ووجه قول الجمهور: أن المهايأة كالخلف عن قسمة العين، وقسمة العين كالأصل فيما شرعت له القسمة، لأن القسمة شرعت لتكميل منافع الملك، وهذا المعنى فى قسمة العين أكمل لاجتماع المنافع في وقت واحد على الدوام.

كما أن المهايأة فيها بذل منافع لأخذ منافع من غير إجارة فلم تلزم، كما لو أعاره شيئاً لغيره ليعيره شيئاً آخر إذا احتاج إليه وفارق القسمة لأنها إفراز(٤).

ووجهة قول المالكية قياساً على الإجارة فى تعيين الزمن وفى اللزوم(٥).

الراجح هو قول المالكية خاصة إذا كانت المهايأة زمنية فإنه إذا استعمل أحد الشركاء السيارة شهراً، فيجب أن يستعمل الشريك الآخر السيارة شهراً آخر، وبهذا تتحقق العدالة وتمنع المنازعة(٦)

(٢) صلة المهايأة بالمشاركة في الوقت:

المعقود عليه فى المشاركة فى الوقت هو الحصص الزمنية فى الوحدة أو الوحدات العقارية وذلك على الشيوع، والمشاع اسم لسهم غير معين فتسليمه يكون عن طريق المهايأة.

وتكون المهايأة زمنية إذا كان حق المستفيد وارداً على وحدة معينة وتفعيل المهايأة الزمنية فى هذه الحالة لتحديد الوقت الذى يتناوب فيه الانتفاع بالوحدة المملوكة على الشيوع بين ملاكها.

---

(١) النواكه الدوانى ٢/ ٢٦٤، كشاف القناع ٦/ ٣٧٣.
(٢) انظر: بدائع الصنائع ٧/ ٣٢، مغنى المحتاج ٢/ ٥٠٥، الانصاف ١١/ ٣١٥.
(٣) بلغة السالك ٣/ ٤٦٩.
(٤) بدائع الصنائع ٧/ ٣٢، المغنى ١٤/ ١١٩.
(٥) بلغة السالك ٣/ ٤٧١.
(٦) الملك المشاع فى الفقة الإسلامى، د/ حسين سمرة، ١/ ٢٤١.

أما إذا كان حق الملكية على الشيوع وارداً على مجموع العقارات التى يتكون منها المشروع فإن المهايأة تكون مزدوجة (مكانية و زمانية) يتم من خلالها تمكين صاحب حق الملكية الشائعة من الإقامة فى وحدة معينة من خلال المهايأة المكانية - بينما يكون تحديد المدة الزمنية المقررة لانتفاعه بالوحدة من قبيل المهايأة الزمانية(١).

---

(١) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت، ص٦٠.

المطلب الرابع

حكم الإجارة طويلة المدة والمدد الزمنية لعقد المشاركة فى الوقت

(١) حكم الإجارة طويلة المدة:

اشترط الفقهاء فى المنفعة فى عقد الإجارة عدداً من الشروط لإمكان الإنتفاع بها من هذه الشروط:

١- أن تكون المنفعة مقدوراً على تسليمها حساً وشرعاً ليتمكن المستأجر من استيفائها قياساً على البيع حيث إنها بيع للمنافع.

٢- أن تكون المنفعة متقومة والمال المتقوم هو الذى يحوزه المالك بالفعل ويُقصد بالتقوم هنا أن يكون للمنفعة قيمة مالية يعتاد استيفاؤها بعقد الإجارة ،و يجرى بها التعامل بين الناس، لأنه عقد شرع لحاجة الناس، ولا حاجة فيما لا يتعامل فيه للناس فعند الحنفية والصحيح من مذهب الشافعية: لا يجوز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها، والاستظلال بظلها، لأنها منفعة غير مقصودة من الشجر(١)، ويجوز ذلك عند المالكية والحنابلة لأنها لو كانت مقطوعة لجاز استئجارها لذلك إذا كانت ثابتة، وذلك لأن الانتفاع يحصل بهما على السواء فى الحالتين، فما جاز فى إحداهما يجوز في الأخرى، ولأنها شجرة فجاز استئجارها لذلك كالمقطوعة، ولأنها منفعة مقصودة يمكن استيفائها مع بقاء العين فجاز العقد عليها كما لو كانت مقطوعة(٢).

والراجح: والله أعلم الرأى الذى يجيز استئجارها، لأنه فى العصر الحديث يمكن أن تستأجر هذه الأماكن لظلها فتستأجر الأماكن والأشجار لأجل ظلها، وليجلس فى ظلها من يبيع، أو من يضع سيارته، ولأنه يمكن استيفاء المنفعة، والاستفادة بالظل من حر الشمس وفساد السلعة(٣).

---

(١) بدائع الصنائع ٤/ ١٩٢، المهذب ١/ ٣٩٤.
(٢) الشرح الصغير للدردير ٣/ ٣٩٩، المغنى ٦/ ١٣١.
(٣) الملك المشاع ١/ ٣٧٣.

٣- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً فلا يجوز الإجارة على قتل شخص أو سجنه كما لا يجوز الاستئجار على عصر الخمر أو حمله لمن يشربه أو ينتفع به فى غير الشرب، والسبب فى اشتراط هذا ان المؤجر فى هذه الحالة غير قادر على تسليم المنفعة شرعاً وإن قدر على تسليمها حساً(١)

٤- أن تكون المنفعة ممكنة للانتفاع بها مع بقاء عينها، فلا يجوز عقد الإجارة على ما تذهب أجزاؤه بالانتفاع به كالمطعوم، والمشروب لأن الإجارة عقد على المنافع فلا تجوز لاستيفاء العين(٢).

٥- أن تكون المنفعة مقصودة للعقلاء فلا يجوز استئجار طعام أو خبز لينظر إليه ثم يرده لصاحبه والسبب فى هذا الشرط: أن المنفعة إذ لم يقصدها العقلاء لا يجوز استئجار العين من أجلها، لأن بذل المال فى غير الأغراض المقصودة للعقلاء يعد سفهاً وأخذه من باب أكل أموال الناس بالباطل وكلاهما غير جائز شرعاً(٣).

٦- أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة لكل من المؤجر والمستأجر علماً يزيل الجهالة المؤدية إلى الضرر المفضى إلى وقوع النزاع فيما بينهما. وذلك قياساً على المبيع ويتحقق العلم بالمنفعة بواحد من أمرين هما:

- الأول: بيان المدة فى إجارة الأشياء التى لا عمل لها كالدور والأراضى، وذكر المدة لبيان مقدار المعقود عليه لا للتوقيت فى العقد(٤).
- الثانى: بيان العمل، ويعبر عن هذا النوع من الإجارة عند الفقهاء بـ «إجارة الأشخاص» وهى التى تعقد على عمل معلوم، كبناء وخياطة ونحو ذلك من حالات إجارة الأجراء.

والأجير قسمان: خاص: وهو من قدر نفعه بالزمن وسمى خاصاً لاختصاص المستأجر بنفعه تلك المدة، وأجير مشترك: وهو الذى يعمل للمؤجر وغيره كالبناء،

---

(١) أنظر: المبسوط ١٦/ ٣٧، بدائع الصنائع ٤/ ١٨٩.
(٢) الفواكه الدوانى ٢/ ١٥٩، مغنى المحتاج ٢/ ٣٣٥، منار السبيل ٤١٣.
(٣) حاشية ابن عابدين ٥/ ٦١، شرح الخرشى على مختصر خليل ٧/ ٢، نهاية المحتاج ٥/ ٢٦٩، شرح منتهى الإرادات ٢/ ٣٥٧.
(٤) بدائع الصنائع ٤/ ١٨١، المقدمات الممهدات لابن رشد ٢/ ١٦٧، شرح المهذب ١/ ٣٩٦.

الذى يبنى لكل أحد والطبيب فى عيادته والمهندس فالأجير المشترك يكترى لأكثر من مستأجر بعقود مختلفة ولا يتقيد بالعمل لواحد دون غيره، فهو يستحق الأجرة على العمل(١).

واشتراط بيان نوع العمل فى استئجار الصناع والعمال، لأن جهالة العمل فى الاستئجار على الأعمال جهالة مفضية إلى المنازعة، فيفسد العقد، حتى لو استأجر عاملاً ولم يسم له العمل لم يجز العقد.

وإذا كان الأجير مشتركا فلابد من بيان المعمول فيه، إما بالاشارة والتعيين، أو بيان الجنس والنوع والقدر، والصفة، لأن العمل يختلف باختلاف المعمول(٢).

وإذا كان الفقهاء يشترطون العلم بالمعقود عليه إما ببيان المدة أو بيان العمل وحيث إن موضوع هذا البحث عن المشاركة الزمنية والتى يغلب التعامل فيها على نمطين وحيدين هما عقد الإيجار طويل المدة أو بيع مع تجزئة الملكية (أى أن يبيع المالك المنفعة ويحتفظ هو بعين المبيع، وهذا يتطلب بيان أقصى مدة للإجارة عند الفقهاء.

اتفق جمهور الفقهاء- المالكية والصحيح من مذهب الشافعية والحنابلة على أنه ليس هناك حد أقصى من الشهور أو السنين للمدة التى يجوز إجارة الدور فيها بشرط أن تبقى العين فى هذه المدة(٣).

ووجه هذا القول: إن الإجارة يشترط فيها العلم بالمدة فلا فرق بين طويل المدة وقصيرها إذا كانت بحيث يعيش إليها العاقدان، لأن الحاجة التى جوزت الإجارة لها قد تمس إلى ذلك، وهى مدة معلومة يُعلم بها مقدار المنفعة فكانت صحيحة كالأجل فى البيع(٤).

وقد ذكر الشافعية والحنابلة قولان آخران فى هذه المسألة وهما:

---

(١) انظر: رد المحتار ٥/ ٦١، مغنى المحتاج ٢/ ٤٧٦، كشاف القناع ٤/ ٤٠.
(٢) انظر: رد المحتار ٥/ ٦١، مغنى المحتاج ٢/ ٤٧٦، كشاف القناع ٤/ ٤٠.
(٣) انظر: بدائع الصنائع ٤/ ١٨١، حاشية الدسوقى، ٤/ ٤٤، تكملة المجموع للشيخ المطيعى ١٥/ ٢٦٦، شرح منتهى الإرادات ٢/ ٣٦٣.
(٤) شرح العناية على الهداية ٩/ ٦٣.

١- تحديد مدة الإجارة بسنة لا تزيد لأن الإجارة غرر، والغرر يسير في السنة ولأن السنة هي المدة التي تكمل فيها منافع الزراعة في الأراضي ولا تتغير فيها غالباً الحيوانات والدور ولذلك تقدر مدة الإجارة بها.

٢- أن الحد الأقصى لمدة عقد الإجارة ثلاثون سنة(١).

لكن يرد على هذين القولين بما يلي: أن التقدير بسنة أو ثلاثين سنة تحكم لا دليل عليه يُعارض بحاجة الناس التي قد تستدعي أكثر من ذلك.

واستدل الجمهور على أن أقصى مدة لعقد الإجارة الواردة على العقار لا تحدد بالسنين بقوله تعالى: "إني أريد أن أنكحك أحدى إبنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشراً فمن عندك" سورة القصص من الآية ٢٧.

ففي هذه الآية الكريمة دلالة على إطلاق المدة في الإجارة وهو إن كان شرع من قبلنا إلا أنه لم يرد في شريعتنا ما ينسخه أو يخالفه وهذا هو القول الراجح، ولأن الحاجة قد تمس لذلك.

(٢) المدد الزمنية لعقد المشاركة في الوقت:

عقد المشاركة في الوقت يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل في الوحدة الزمنية التي يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام وعلى مدار عدد من السنوات، وسواء أكان حق المستفيد من نظام اقتسام الوقت حقا دائما متمثلا في البيع مع تجزئة الملكية أم حقاً مؤقتاً يتمثل في الإيجار طويل المدة، فإن المستفيد لا ينتفع من الوحدة العقارية طوال العام، وإنما يتناوب الانتفاع مع باقي المستفيدين من ذات الوحدة طوال العام في ضوء الحصة الزمنية المقررة لكل مستفيد(٢).

وحق الانتفاع الذي ينشئه نظام المشاركة في الوقت يكون حقاً مؤقتاً في كلا النمطين المشار إليهما سابقاً - وكان يؤقت بوفاة المنتفع.

---

(١) انظر: المهذب ١/ ٣٩٦، المغنى ٦/ ٥-٨.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية- مرجع سابق، ص٤.

وذلك حتى صدور القرار الوزارى ٩٦ لسنة ٩٦ الذى نص على «حق ورثة المنتفع بالتواصل بالانتفاع بعد وفاته» . فنجد أن بعض الشركات لا تزال تبيع الأسبوع ويورث تفعيلاً لهذا القرار السابق . وبعضها أجازت حق الانتفاع بمدة معينة مثل أربعين عاماً أو أقل(١) .

فالحاصل : أن الحصص الزمنية الواقع عليها التعاقد فى نظام المشاركة فى الوقت يتم تقسيمها على مدار السنة بحد أدنى أسبوع لكل منتفع مالم يتفق الطرفان خلاف ذلك وقد نصت المادة الرابعة عشرة من القرار الوزارى ٩٦ لسنة ١٩٩٦م على أنه «فى حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع أما فى حالة تجزئة الملكية فيجوز أن تحدد مدة الاستغلال فى العقد أو أن تكون طوال حياة المنتفع، وفى حالة عدم تحديد مدة فيعتبر البيع بيعاً غير محدد المدة» وقد يرد تساؤل على انتهاء عقد المشاركة فى الوقت .

إن هذا العقد ينتهى بانقضاء المدة المحددة فى العقد أو وفاة المنتفع مالم ينص العقد على انتقال الحق إلى الورثة أو إلى شخص آخر يحدده المنتفع . كذلك ينقضي حق الانتفاع بهلاك الوحدات العقارية التى يقع عليها الحق . كذلك يستطيع المالك أن يطلب من القاضى إنهاء حق الانتفاع فى الحالات التى يكون استخدام المستفيد (صاحب حق الانتفاع) فيها غير مشروع أوغيرمتفق مع طبيعة الشئ(٢) .

---

(١) نظام اقتسام الوقت تعريفه، نشأته وتطبيق، أ. نيفر توفيق، ص٢، ندوة المشاركة الزمنية- مركز صالح كامل – جامعة الأزهر.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت، ص٦٢.

المطلب الخامس

حكم تأجير العين المؤجرة وكيفية إدارة وتسويق المشاركة فى الوقت

(١) حكم تأجير العين المؤجرة

العين المؤجرة إما أن تكون قبل قبض المستأجر لها أو بعد قبض المستأجر لها، وحكم كل حالة على النحو التالي:

أ- حكم إجارة العين المؤجرة قبل القبض:

إجارة العين المؤجرة قبل قبضها إما أن تكون للمؤجر أو لغير المؤجر وفى ذلك أقوال ثلاثة:

الأول: جواز إجارة العين المؤجرة مطلقاً وهذا قول الإمام أبى حنيفة وأبى يوسف، وبه قال المالكية وهو وجه عند الشافعية والصحيح عند الحنابلة(١) والقول بالجواز عند أبى حنيفة خاص بالعقار فقط(٢).

ووجه هذا القول: أن المعقود عليه فى الإجارة هو المنافع، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، لأن القبض لا ينقل الضمان إلى المستأجر، فلا أثر له فى جواز التأجير وعدمه، كما أن قبض المؤجر للعين إذا استأجرها لا يتعذر عليه لأنها ملكه بخلاف الأجنبى(٣).

ويناقش هذا الاستدلال بأن قبض العين المؤجرة قبض لمنافعها، ولا يوجد قبض للمنافع سوى هذا ، وإن سلمنا أن هذا ليس قبضاً حقيقياً للمنافع فهو قبض حكمى أو فى حكم القبض على الأقل(٤).

القول الثانى: إن المستأجر لا يملك إجارة العين المؤجرة قبل قبضها مطلقاً وبهذا قال محمد بن الحسن من الحنفية، وهو وجه عند الشافعية ، وقول عند الحنابلة وابن حزم الظاهرى(٥).

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٦/ ٩١، الكافى لابن عبد البر ٢/ ٧٤٨، المهذب ١/ ٤١٠، المبدع ٥/ ٨٠.

(٢) تبيين الحقائق للزيلعى ٥/ ١٢١.

(٣-٤) المهذب ١/ ٤١٠.

(٥) انظر: حاشية ابن عابدين ٦/ ٩١، مغنى المحتاج ٢/ ٣٤٩، الإنصاف ٦/ ٣٥، المحلى ٦/ ٥٠.

ووجه هذا القول: أن المنافع مملوكة للمستأجر بعقد معاوضة وهو عقد الإجارة فلا يجوز تأجيرها قبل قبضها ولو كان هذا التأجير لمؤجرها ولغيره، لأن الشأن في كل ما مُلك بعقد معاوضة أنه لا يجوز العقد عليه أو التصرف فيه بعوض قبل القبض(١).

القول الثالث: إن المستأجر لا يملك إجارة العين المؤجرة قبل قبضها إلا من المؤجر وهذا القول هو الصحيح من مذهب الشافعية وهو وجه عند الحنابلة(٢)

وقد استدل أصحاب هذا القول بما يلى: أن المستأجر لا يملك إجارة العين المؤجرة قبل قبضها قياساً على البيع، حيث لا يصح بيع المبيع قبل قبضه، لأن فى كل منهما تمليكا فى عقد معاوضة. أما إجارتها على المؤجر فلأن القبض لا يتعذر عليه، لأن العين فى قبضته فتصح الإجارة له بخلاف الأجنبى فإنه يتعذر عليه ذلك فلا تصح الإجارة له قبل القبض(٣).

الراجح: والله أعلم هو القول الذى يرى عدم جواز تأجير العين المؤجرة قبل القبض إلا من المؤجر، لأن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة والمستأجر لم يقبض العين حتى ينقل ملكيتها إلى غيره.

ب: حكم إجارة العين المؤجرة بعد القبض:

اتفق الفقهاء(٤) على جواز تأجير العين المؤجرة بعد القبض لمؤجرها ولغيره لأن المستأجر يملك منفعة العين بعقد الإجارة فله أن يستوفى هذه المنفعة بنفسه أو بغيره بطريقة تأجيرها لهذا الغير.

---

(١) المحلى ٩/ ٥.

(٢) مغنى المحتاج ٣/ ٣٤٩، المبدع ٥/ ٨.

(٣) المصادر السابق، المغنى، ٦/ ٥٤.

(٤) بدائع الصنائع ٤/ ٢٠٦، الكافى لابن عبد البر، ٧٤٨، مغنى المحتاج ٢/ ٣٥٠، المبدع ٥/ ٨.

كيفية إدارة وتسويق المشاركة فى الوقت

يتم تنظيم هذا النوع من أنواع الانتفاع بالعقار فى القانون الفرنسى من خلال إنشاء شركة مالكة للوحدات العقارية محل المشاركة فى الوقت، بحيث تقوم هذه الشركة باختصاص كل من الشركاء فيها بحق فى الإقامة بإحدى الوحدات المملوكة لها خلال مدة محدودة من العام طوال حياة الشريك.

وأما فى إنجلترا فهناك نظام للتعامل على الحصص الزمنية المخصصة لقضاء العطلات يعرف باسم النادى ـ الأمين (club-trustee) وذلك عن طريق ناد يجمع فى عضويته المستفيدين من أصحاب الحقوق فى الإقامة على أن يتولى إدارة ملكية العقارات لضمان حقوقهم شخص موثوق به يطلق عليه الأمين(١) .

والغالب في إدارة وتسويق نظام المشاركة في الوقت في مصر أن تكون من خلال شركة عاملة في إنشاء وبيع وإدارة الوحدات العقارية الفندقية بنظام اقتسام الوقت، ويشترط في هذه الشركة أن تكون من الشركات المرخص لها من قبل وزارة السياحة بالتعامل في المنشآت الفندقية بنظام اقتسام الوقت طبقاً للقرار (٩٦) الذي قصر نطاق التعامل بنظام اقتسام الوقت على الشركات المرخص لها فقط، وهذا يدل على اختصاص هذه المعاملة بتنظيم قانوني وعدم خضوعها للقواعد العامة في التعاقد فيما لم يرد بشأنه نص في التنظيم القانوني الخاص بها وهنا يتمثل دور إرادة المتعاقدين في تحديد بعض بنود العقد فالمشاركة في الوقت من العقود التي نظمها المشرع لأهميتها ولا يفهم من هذا قصر التعامل في هذا النظام مع الشركات، فلايوجد في نص هذا القرار مايمنع وقوع التعاقد بين الأفراد شريطة أن يكون ذلك التعامل واردا علي منشآت فندقية(٢) .

---

(١) التعامل على الوحدات العقارية، ص٩-١٢

(٢) التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت، ص٢٣.

المطلب السادس

الحكم الشرعي لعقد المشاركة في الوقت

إن المشاركة في الوقت أو ما يسمى «بالتايم شير» صيغة تعاقدية مستحدثة لم يبوب لها في كتب الفقه بل لم يكن لهذا المسمى وجود تعاملي بين أبواب فقه المعاملات لذا لم يتعرض الفقهاء قديما لبيان حكمها الشرعي، وقد ثبت من خلال البحث والاستقراء استناد عقد المشاركة في الوقت أو ما يسمى «بالتايم شير» إلى قاعدة الإجارة في الفقه الإسلامي حيث يقوم البائع ممثلا في الشركات المرخص لها بهذا العمل ببيع حق الانتفاع من وحدة عقارية معلومة لمدة معلومة من سنوات محددة أو قابلة للتحديد إلى المستفيد.

ومما يعضد تخريج(١) هذا العقد على الإجارة: أن المتعاقد في المشاركة في الوقت يستأجر جناحا بقيمة محددة، ولايملك الجناح نفسه، وإنما يملك الانتفاع بالسكنى وهذا التوصيف حقيقته إجارة وليس بيعا، والعبرة في العقود للمقاصد والمعانى لا للألفاظ والمباني(٢)، وإذا كان المعقود عليه في عقد الإجارة المنفعة، ولأن هذه المنفعة لها صفة معينة هي الشيوع، وقد ترجح جواز إجارة النصيب المشاع ذلك أن المشاع مقدور الانتفاع بالمهايأة.

ولتوضيح كيفية قسمة هذه المنفعة غير المحددة تبين أن السبيل لذلك هو المهايأة الزمنية، والمهايأة جائزة استحساناً للحاجة إليها، إذ قد يتعذر الاجتماع على الانتفاع فأشبه القسمة.

واعتبار الإجارة طويلة المدة هو أحد الصور الغالبة للمشاركة في الوقت وقد تبين أن أقصى مدة لعقد الإجارة الواردة على العقار لا تحدد بالسنين لقوله تعالى ﴿إِنِّيٓ

---

(١) التخريج نقل حكم مسألة إلى ما يشبهها والتسوية بينهما فيه -(الإنصاف للمرداوي١/ ٦)، ويعنى به استنباط الأحكام من فروع الأئمة المنسوبة إليهم، سواء أكانت من أقوالهم أم افعالهم أم تقريراتهم، ويمكن تسميته تخريج الفروع على الفروع، وهذا المعنى للتخريج يحدد موضوعه ومباحثه، فهو يبحث في نصوص الأئمة وافعالهم وتقريراتهم من حيث التعرف منها على ما يشبه الوقائع الجزئية الحادثة المطلوب حكمها الشرعي = التخريج عند الفقهاء والأصوليين (دراسة نظرية تطبيقية تأصيلية) د/ يعقوب الباحسين، ص١٨٨، ط. مكتبة الرشد.

(٢) الأشباه والنظائر للسيوطي، ص١٨٣.

أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ ۖ﴾[سورة القصص/آية ٢٧].

ففي هذه الآية الكريمة دلالة على إطلاق المدة في الإجارة وهو إن كان شرع من قبلنا إلا أنه لم يرد في شريعتنا ما ينسخه أو يخالفه ، ولأن الحاجة قد تمس لذلك .

ولما كان من سبل إدارة وتسويق هذا النوع من التعامل وجود شركات اقتسام الوقت لزم الحديث عن حكم تأجير العين المؤجرة .

وقد اتفق الفقهاء(١) على جواز تأجير العين المؤجرة بعد القبض لمؤجرها ولغيره لأن المستأجر يملك منفعة العين بعقد الإجارة فله أن يستوفي هذه المنفعة بنفسه أو بغيره بطريقة تأجيرها لهذا الغير.

ولعل المسائل الفقهية ذات الصلة بالمشاركة في الوقت جعلتنا نقف على تصوير فقهي لها يمكن من خلاله القول بجوازها ، وهو الذي خلصت إليه غالب الدراسات الفقهية المعاصرة التي عنيت بهذا الموضوع من الناحية الفقهية .

فقد انتهى الباحث زيد بن عبد العزيز الشثري في رسالته للماجستير إلى جواز صور المشاركة في الوقت إلا إذا ارتبط بعقد البيع جهالة أو غرر(٢).

وانتهى الأستاذ الدكتور عبد الفتاح ادريس في تكييفه الفقهي لهذا الموضوع إلى أن المشاركة في الوقت تعتبر بيعاً لمنافع وحدات سكنية أقر الشارع بيعها والتعامل فيها ، وتواترت أدلة الشرع على مشروعية التعامل فيها ، إذا روعي في التصرفات الواردة على منافعها الشروط التي اعتبرها الفقهاء ، ولم يفض التعامل عليها إلى محظور شرعي(٣).

وأما ما جاء عن لجنة الفتوى التابعة لدار الافتاء العامة الأردنية في الفتوى رقم (٥٣٠) بتاريخ ٢/٣/ ٢٠١٠م في الرد على سؤال : ما حكم عقد المشاركة في الوقت ؟ وهل يصح أن يطلق عليه إنه عقد بيع؟ بأن المشاركة في الوقت عبارة عن

---

(١) بدائع الصنائع ٤/ ٢٠٦، الكافى لابن عبد البر، ٧٤٨، مغنى المحتاج ٢/ ٣٥٠، المبدع ٥/ ٨.

(٢) رسالة ماجستير في التايم شير، موقع الأسواق العربية. http://www.alaswaq.net

(٣) المشاركة في الوقت أ.د/ عبد الفتاح إدريس، ص٢٢.

عقد إجارة للانتفاع بغرفة من فنادق ذات صفات معلومة، فإن هذه الإجارة باطلة لا يجوز الدخول فيها نظرا للجهالة الكبيرة، إذ إن المنفعة المترتبة على العقد غير معلومة، وتوقيت الأسبوع غير معلوم، وأماكن الفنادق غير معلومة.

فهذا الإشكال غير صحيح والجواب عنه ذكره الأستاذ الدكتور عبد الفتاح ادريس إبان حديثه عن حكم صور المشاركة في الوقت .

قال: «يشترط في العين التي تستوفى منها المنفعة أن تكون معلومة بما ينفي الجهالة عنها ، برؤية أوصفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين ، لما يفضي إليه الجهالة والغرر في العين من النزاع الذي حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه ، وأن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذونا له فيها ، والمنفعة في هذه الصورة معلومة ، إلا أن تاريخ استيفائها غير محدد والعين التي تستوفى منها معلومة بالوصف ، وهي عين مملوكة لمن يسوق منفعتها، فعدم تحديد الزمن الذي تستوفى منه المنفعة لا يمنع من مشروعية التعاقد على هذه المنفعة . وأما عدم تحديد العين التي تستوفى منها المنفعة ، فإنه لا يحول دون مشروعية هذه الصورة إذا كانت تنضبط بالصفة ، ووصفت بما ينفي الجهالة عنها ، وذلك لاتفاق جمهور الفقهاء على مشروعية إجارة العين الموصوفة»(١) .

والأدلة على جواز هذه المعاملة المستحدثة هي نفس الأدلة على جواز عقد الإجارة وعرضها كما يلي:

١ـ الإجارة مشروعة فى الجملة على سبيل الجواز للتيسير على الناس فى الحصول على ما يبتغونه من المنافع التى لا ملك لهم فى أعيانها، فالحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، ومراعاة حاجة الناس أصل فى تشريع العقود(٢) .

٢ـ كما يمكن الاستدلال على جواز هذا العقد بدليل المصلحة(٣)، إذ إن نظام

---

(١) المشاركة الزمنية في ميزان الإسلام، ص١١.　　(٢) بدائع الصنائع للكاسانى ٤/ ١٧٤.

(٣) المصلحة: المحافظة على مقصود الشرع ومقصود الشرع من الخلق خمسة: وهو أن يحفظ عليهم دينهم ونفسهم وعقلهم ونسلهم ومالهم فكل ما يتضمن حفظ هذه الأصول الخمسة فهو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول فهو مفسدة ،ودفعها مصلحة. = المستصفى من علم الأصول لأبي حامد الغزالي ١/ ٢٨٦،ط.دار صادر، والمصلحة المعتبرة هنا تتمثل في المحافظة على المال وتنميته بالطرق المشروعة.

المشاركة في الوقت يعتبر أسلوبا من أساليب التنمية السياحية، له أثر بالغ على متغيرات اقتصادية كلية وجزئية، مثل الادخار والاستثمار والاستهلاك.

وقد ذكر الدكتور /عبد الواحد بن عبد المحسن العبيد رئيس مجلس إدارة مجموعة أمجاد السعودية القابضة أن نظام (التايم شير) أو مايسمى نظام صكوك للتملك الجزئي هو سلعة جديدة في سوق قديمة ، وهو النظام الوحيد الذي يحقق العدل بالنسبة لكل من المستهلك والمستثمر على حد سواء وفق صيغة شرعية، حيث إن المستهلك يمكنه تملك وحدة سكنية ذات مستوى عال من التأثيث والخدمات في وقت محدد وبتكلفة لاتتجاوز ٥٪ من قيمتها الحقيقية ، أما المستثمر فإنه يستطيع استرجاع جزء كبير من استثماره القديم مما يقلل من المخاطرة(١).

---

(١) جريدة الرياض اليومية ، موقع على شبكة المعلومات الدولية http://www.alriyadh.com

الخاتمة

بدا لنا من خلال هذا البحث أن المشاركة في الوقت أو «التايم شير» عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة، في عين مفرزة أو مشاعة في عقار محدد يقبل المبادلة بعقار آخر، وقد أطلق على هذا العقد صك الانتفاع.

ولتشابه هذا العقد بالإجارة في الفقه الإسلامي تبين إمكانية تخريجه فقهيا عليها إذا روعي في التصرفات الواردة على منافعها الشروط التي اعتبرها الفقهاء، ولم يفض التعامل عليها إلى محظور شرعي .

ومن أهم التوصيات اللازمة لهذه المعاملة المستحدثة:

١ـ المصداقية والوضوح فيما يعرض من دعاية وإعلان بشأن هذا التعاقد .

٢ـ العمل على تنظيم هذه المعاملة الحديثة وإسباغ الصفة الشرعية عليها من خلال مطابقتها لأصول حل المعاملات الشرعية التي تتضمن عدة أمور من أهمها التراضي بالتعاقد، وانتفاء الغرر والغش والتدليس.

٣ـ استكمال الدراسات المتنوعة للمشاركة في الوقت شاملة في ذلك الجوانب الفقهية والقانونية والاقتصادية لاكتمال البناء الحقيقي لهذا العقد .

وفي الختام أرجو أن أكون قد وفقت في هذه الدراسة الفقهية لتلك الصيغة التعاقدية المستحدثة.

وبالله التوفيق

قائمة المصادر والمراجع

١- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية : للإمام السيوطي ط. دار الكتب العلمية.

٢- إعلام الموقعين : لابن القيم الجوزية، مكتبة الكليات الأزهرية بالقاهرة.

٣- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع : للشربيني الخطيب، ط. الحلبي.

٤- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف : للمرداوي، ط. دار إحياء التراث العربي.

٥- البحر الرائق لابن نجيم ، ط دار المعرفة بيروت، بدون تاريخ .

٦- البحر الزخار الجامع لعلماء الأمصار : لأحمد بن يحيى بن المرتضي، ط. الكتاب الإسلامي.

٧- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع : لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، ط. دار الفكر ١٤١٧هـ- ١٩٩٦م .

٨- بداية المجتهد ونهاية المقتصد : لابن رشد (الحفيد) ط دار الفكر بيروت.

٩- بلغة السالك لأقرب المسالك في الفقه على مذهب مالك : للصاوي المالكي، ط دار الكتب العلمية.

١٠- تاريخ الطبري : لمحمد بن جرير الطبري ط. دار الكتب العلمية، بيروت

١١- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق : للزيلعي المطبعة الأميرية ببولاق .

١٢- التخريج عند الفقهاء والأصوليين (دراسة نظرية تطبيقية تأصيلية) : د. يعقوب الباحثين ط : مكتبة الرشد بالرياض.

١٣- التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت (التايم شير) أ. محمد الغزالي بحث منشور ضمن ندوة المشاركة الزمنية - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م.

١٤- التنظيم القانوني للملكية والحقوق المتفرعة عنها - دراسة مقارنة بالقانونين المصري والفرنسي وبفقه الشريعة الإسلامية : د. عادل جبري محمد حبيب ط. الأندلس للنشر والتوزيع - طنطا - ١٩٩١م.

١٥- حاشية الدسوقي : لمحمد بن عرفة الدسوقي، ط. دار الفكر بيروت.

١٦ـ حاشية رد المحتار على الدر المختار: لابن عابدين، ط دار الفكر بيروت.

١٧ـ رسالة ماجستير في التايم شير، موقع الأسواق العربية.
http://www.alaswaq.net

١٨ـ روضة الطالبين وعمدة المفتين: لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي، ط. دار الكتب العلمية، بيروت ١٤١٢هـ ـ ١٩٩٢م.

١٩ـ الشرح الصغير مع بلغة السالك: للصاوي ط. دار الكتب العلمية.

٢٠ـ شرح فتح القدير: للكمال بن الهمام، ط دار الفكر.

٢١ـ شرح كتاب النيل وشفاء العليل: لابن أطفيش، ط. مكتبة الإرشاد الطبعة الثالثة ١٤٠٥هـ ١٩٨٥م.

٢٢ـ شرح منح الجليل على مختصر خليل: للشيخ محمد عليش، ط. دار الفكر

٢٣ـ صحيح الإمام البخاري: لمحمد بن إسماعيل البخاري ط. دار الشعب.

٢٤ـ صحيح الإمام مسلم: لمسلم بن الحجاج، ط دار إحياء الكتب العربية.

٢٥ـ فتح الباري بشرح صحيح البخاري: لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني، ط. دار الريان للتراث ـ الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ ـ ١٩٨٧م.

٢٦ـ الفواكه الدواني شرح رسالة ابن أبي زيد القيرواني: للشيخ أحمد بن غنيم النفرواي، ط. دار المعرفة، بيروت.

٢٧ـ لسان العرب: لابن منظور ط. دار صادر.

٢٨ـ المبدع لابن مفلح: ط. دار الكتب العلمية بيروت ١٤١٧هـ ـ ١٩٩٧م.

٢٩ـ المبسوط: لشمس الدين السرخسي، ط. دار المعرفة، بيروت ـ الطبعة الثانية ١٤٠٩هـ ـ ١٩٨٩م.

٣٠ـ المجموع شرح المهذب: لمحيي الدين بن شرف النووي، مطبعة الإمام بالقاهرة.

٣١ـ مرشد الحيران في معرفة أحوال الإنسان، لمحمد قدري باشا، ط دار الفرجاني، القاهرة، ١٤٠٣هـ ـ ١٩٨٣م.

٣٢ـ المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر: أ. د/ محمد عبد الحليم عمر، ندوة المشاركة الزمنية «التايم

شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر ـ مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م.

٣٣- المشاركة في الوقت (Time Share) في ميزان الإسلام: أ د/عبد الفتاح إدريس، ندوة المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر ـ مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م.

٣٤- مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج: للخطيب الشربيني، ط. دار الفكر.

٣٥- الملك المشاع في الفقه الإسلامي: د/ حسين سمرة، ط مكتبة نزار مصطفى الباز ١٤٢٢هـ ـ ٢٠٠١م.

٣٦- المهذب: لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ط. دار الفكر بيروت ١٤١٤هـ ـ ١٩٩٤م.

٣٧- ندوة حوار الأربعاء، د. رفيق المصري، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي الأربعاء ١٦/٦/٢٠٠٤م.

٣٨- النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت ـ تايم شير ـ: د/ سمير كامل، ط دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م.

٣٩- نظام اقتسام الوقت: تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه، أ/ نيفر توفيق، بحث منشور ضمن أعمال ندوة المشاركة الزمنية ـ مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، فبراير ٢٠٠٨م.

٤٠- نظرية العقد، د. عبد الرزاق السنهوري، ط دار الفكر، بيروت.